



РЕПУБЛИКА СРБИЈА -АП ВОЈВОДИНА

ОПШТИНА ПЕЋИНЦИ

ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам

и имовинско правне послове

Број: РОР-РЕС-19440-ЛОС-1/2023

Заводни број: 353/2023-54

Дана: 19.09.2023. године

П Е Ћ И Н Ц И

Одељење за урбанизам и имовинско правне послове Општинске управе општине Пећинци на основу чл. 19. Одлуке о организацији општинске управе Општине Пећинци („Сл. Лист општине Срема“, бр. 3/2016), Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/2012, 42/2013, 50/2013, 98/2013, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. Гласник РС“, бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. Гласник РС“, бр. 115/2020) и планског основа **Плана генералне регулације насеља Деч** („Сл. лист општина Срема“, бр. 29/2012 и 8/2014), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу број 669 К.О. Деч

за реконструкцију, доградњу и уклањање дела стамбеног објекта П+0

1. подаци о Локацији

1. Место: Деч

2. Број парцеле и кат. општина: к.п.бр. 669 К.О. Деч

3. Површина парцеле: земљиште у грађевинском подручју, 622,00м²

4. **Категорија и класа објекта:** А, 111011 – стамбена зграда са једним станом (100%)
5. **Намена објекта и спратност:** стамбени објекат спратности П+0
6. **Врста радова:** реконструкција, доградња и уклањање дела објекта
7. **Бруто површина објекта:** 171,95м² од чега је бруто површина реконструкције 97,32м², бруто површина дела објекта који се уклања 110,68м² а бруто површина доградње 80,63м².
8. **Комунална опремљеност:** вода, струја, пут
9. **Постојећи објекти:** на предметној катастарској парцели број 669 К.О.Деч налази се објекат број 1 – стамбени објекат спратности П+0 и бруто површине 208м² који је предмет реконструкције, доградње и уклањања дела објекта.
10. **Апсолутна кота терена:** 77,80 мнв
11. **Степен сеизмичности (MCS):** 6-7° MCS

2. правила грађења

Основ за израду Локацијских услова је **План генералне регулације насеља Деч** („Сл. лист општина Срема“, бр. 29/2012 и 8/2014).

Планирана намена простора:

Предметна катастарска парцела број 669 К.О.Деч налази се у грађевинском подручју насеља Деч, у зони становања, блок број 16.

У зони становања могуће је градити :

-Само објекте породичног становања са помоћним објектима, где је главни објекат стамбени, док су помоћни објекти (оставе, летња кухиња, гаража, пушнице, пекаре и сл.) у функцији стамбеног објекта;

-Становање за пољопривредна домаћинства, где је главни објекат стамбени са помоћним објектима и пољопривредни објекти мањег капацитета;

-Породично становање са објектом малог породичног привредног предузећа, где је главни објекат стамбени са помоћним објектима и објекат малог породичног предузећа.

1. **Врста радова** (грађење, реконструкција, доградња, друго): **реконструкција, доградња и уклањање дела објекта**
2. **Намена објекта:** стамбени објекат спратности П+0
3. **Грађевинске линије:** Предња грађевинска линија - објекти се постављају на већ утврђену регулацију насеља Деч, односно на регулациону линију, изузетно нови објекти у изграђеним улицама се могу поставити до 5,0м од регулације.

Положај објекта у односу на даљег суседа-бочна грађевинска линија је 3,0м.

Положај објекта у односу на ближег суседа-бочна грађевинска линија је 0,5м.

Привредни објекат (мало породично привредно предузеће) на парцелама становања са пословањем поставља се на 10,0м од задње грађевинске линије стамбеног објекта.

Објекти пољопривреде постављају се на 15,0м од задње грађевинске линије стамбеног објекта (односи се и на суседне стамбене објекте).

Задња грађевинска линија - минимално растојање објекта од задње границе парцеле је $\frac{1}{2}$ висине објекта (али не мање од 4,0м).

Приложени графички део из ИДР-а у свему прилагодити текстуалном делу локацијских услова.

4. **Највећи дозвољени индекс заузетости:** највећи дозвољени индекс заузетости за парцеле до 1000м² је 30% а индекс изграђености 0,8.
5. **Највећа дозвољена спратност и висина објекта:** Највећа дозвољена спратност је П+1+Пк а тражена спратност планираног објекта је П+0.
6. **Остале зграде на парцели** (положај, намена, број, спратност): у зони становања могу се градити помоћни објекти на удаљености од најмање 4,0м или слепљени уз главни стамбени објекат али се препоручује извођење зида калкана између.
7. **Најмања дозвољена удаљеност објекта од објеката на суседним парцелама:** Изградњом новог објекта не сме се на било који начин угрозити суседни објекат на суседној парцели (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте). **За обезбеђење заштите суседних објеката од обрушавања и рушења придржавати се минималних одстојања и то $\frac{1}{2}$ висине већег објеката, али не мање од 4,0м.**
8. **Смештај возила** (на сопственој парцели-на отвореном или у гаражама, на јавном простору): За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор (за путничко возило најмање 2,5х5,0м, а за теретно возило најмање 3,0х6,0 м, односно у зависности од величине возила) - Технички услови ЈКП "Путеви општине Пећинци" број ROP-PEC-19440-LOC-1-HPAP-4/2023 од 04.09.2023. године.
9. **Приступ објекту** (колски, пешачки и сл): Прикључење стамбеног објекта на катастарској парцели број 669 К.О. Деч, извршити преко прилазног пута у улици Ивана Петровића на катастарској парцели број 991 К.О. Деч. Минимална ширина колског прилазног пута износи 3м, максимална 5м а најмањи унутрашњи радијус кривине пројектовати тако да се омогући пролазак меродавног возила. Такође обезбедити приступ парцели за пешаке минималне ширине 1,5м -Технички услови ЈКП "Путеви општине Пећинци" број ROP-PEC-19440-LOC-1-HPAP-4/2023 од 04.09.2023. године.
10. **Приступ за хендикепирана лица:** према потребама инвеститора, а у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).
11. **Кота терена:** кота готовог пода приземља 0,00м; кота слемена 5,90м.

12. **Архитектонска обрада:** Објекти породичног становања треба да су у складу са непосредним амбијентом. Облик и габарит стамбеног објекта треба да прати низ и ритам у окружењу односно улици у којој се налази. Објекте пројектовати у обрисима и контурама војвођанске куће и архитектонског наслеђа (забат, еркер, кибиц фенстер, трем, гонак, и сл.) али изражена модерним архитектонским језиком (једноставним и сведеним линијама и материјализацијом савременим материјалима).
13. **Противпожарна заштита:** Пројектовати објекат према условима противпожарне заштите у складу са Законом о заштити пожара ("Сл. гласник РС", број 111/09 и 20/15) и другим техничким прописима за пројектовање објеката а из области заштите од пожара.
14. **Заштита околине:** Заштита животне средине подразумева поштовање свих општих мера заштите животне средине и природе као и свих техничко-технолошких мера и прописа утврђених законском регулативом и условима надлежних органа. У циљу заштите животне средине потребно предузети одговарајуће мере приликом изградње објекта:
- **у време извођења радова** посебно обратити пажњу да не дође до загађења подземних вода и околног простора утицајем радних машина,
 - **загађење простора прашином и буком** у току радова свести на минимум орошавањем простора и поштовањем времена за одмор становништва,
 - **отпадне воде** из планираног објекта решавају се одвођењем у јавну канализациону мрежу,
 - **одношење отпада** са локације решава се са ЈКП, у свему према Закону о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр.135/04, 36/2009, 72/2009, 43/2011 – одлука УС и 14/2016).
15. **Услови за обезбеђење сигурности суседних грађевина:** Изградњом према свим законским прописима и правилима, као и овим условима.
16. **Депоноване и евакуација отпада:** Посуде које инвеститор треба да обезбеди су ПВЦ канте запремине 120 литара. О броју поменутих контејнера би се са инвеститором накнадно договорили по процени количине отпада који ће настајати и одређивању динамике одвожења истог - Технички услови ЈКП "Сава" Пећинци, број 314 од 28.08.2023. године.
17. **Енергетска ефикасност:** Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката. Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства.

3. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

1. Прикључак на водоводну мрежу:

У свему се придржавати техничких услова издатих од стране од ЈКП "Водовод и канализација" Пећинци, број 3-118 од 01.09.2023. године.

2. Прикључак на фекалну канализацију:

У свему се придржавати техничких услова издатих од стране од ЈКП "Водовод и канализација" Пећинци, број 3-118 од 01.09.2023. године.

3. Прикључак на атмосферску канализацију:

Атмосферску воду са крова олуцима свести ка сопственом дворишту или уличној канализацији. Атмосферска вода не сме ни на који начин угрожавати како сопствену парцелу и објекте тако и суседне парцеле и објекте.

4. Прикључак на електроенергетску мрежу:

У свему се придржавати услова за пројектовање и прикључење издатих од стране "Електропривреде Србије", "Електродистрибуција Рума", број 2540400-Д-07.17 362652/2-23 од 28.08.2023. године.

5. Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру:

У свему се придржавати техничких услова издатих од стране ЈКП „Путеви општине Пећинци“, број ROP-PEC-19440-LOC-1-NPAP-4/2023 од 04.09.2023. године.

4. ОСТАЛИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

- 1. Заштита од елементарних непогода (сеизмички услови):** Објекат мора бити категоризован и изведен у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ” бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90). Заштиту од удара грома остварити изградњом громобранских инсталација. Посебну пажњу водити о њеном правилном уземљењу и распореду у простору, како би се обезбедили сви делови насеља.
- 2. Заштита од пожара:** Пројектовати објекат према условима противпожарне заштите у складу са Законом о заштити пожара ("Сл.гласник РС", број 111/09 и 20/15) и другим техничким прописима за пројектовање објеката из области заштите од пожара.
- 3. Услови ЈКП „Сава“:** У свему се придржавати техничких услова издатих од стране ЈКП „Сава“ Пећинци, број 314 од 28.08.2023. године.

5. САДРЖАЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Према Правилнику о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката. ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019).

6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ

Надлежни орган је исходавао услове за пројектовање и прикључење од надлежних ималаца јавних овлашћења:

1. "Електропривреда Србије", "Електродистрибуција Рума", 2540400-Д-07.17-362652/2-23 од 28.08.2023. године,
2. ЈКП "Водовод и канализација" Пећинци, број 3-118 од 01.09.2023. године,
3. ЈКП „Сава“ Пећинци, број 314 од 28.08.2023. године,
4. ЈКП „Путеви општине Пећинци“, број ROP-PEC-19440-LOC-1-HPAP-4/2023 од 04.09.2023. године.

7. ОГРАНИЧЕЊА

Услови за пројектовање и прикључење које је надлежни орган прибавио од ималаца јавних предузећа су саставни део локацијских услова и прилажу се уз њих.

Идејно решење број Р-3/23_IDR од јуна 2023. године, урађено од стране Никола Нешковић ПР Архитектонске услуге, Београд, ул. Бојчинска бр. 9/18, главни пројектант Никола Нешковић маст.инж.арх., број лиценце 321 А013 22, у складу је са Планом генералне регулације насеља Деч („Сл. лист општина Срема“, бр. 29/2012 и 8/2014) и саставни је део локацијских услова.

Локацијски услови су основ за израду Пројекта за грађевинску дозволу (ПГД).

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Инвеститор није у обавези покретања поступка прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину.

Према Одлуци о спровођењу смерница просторног развоја сеоских насеља општине Пећинци („Сл. лист општина Срема“, бр. 1/1978), предметна парцела број 669 К.О. Деч налазила се у обухвату грађевинског земљишта до 15. јула 1992. године односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту („Сл.гласник РС“, бр. 49/92).

Накнада стварних трошкова износи 8.897,50 динара на основу Одлуке о општинским административним таксама („Службени лист општина Срема“, број 27/15, 28/20, 40/20 и 35/22). Накнаду стварних трошкова надлежном органу за израду локацијских услова уплатити на рачун број: 840-742251843-73 модел 97, позив на број 96-227, са значењем сврхе дознаке: "уплата накнаде стварних трошкова за издавање локацијских услова". **Доказ о уплати горе наведене накнаде стварних трошкова приложити приликом подношења захтева за издавање грађевинске дозволе.**

УПУТСТВО О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

На издате локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу општине Пећинци у року од 3 дана од дана достављања локацијских услова, а преко одељења за урбанизам и имовинско правне послове општинске управе општине Пећинци.

У прилогу достављамо:

- Графички прилог – Основни параметри за изградњу – грађевинске и регулационе линије,
- Услови за пројектовање и прикључење имаоца јавних овлашћења.

Доставити:

- Подносиоцу захтева,
- Архиви,
- Имаоцима јавних овлашћења.

Обрађивач

Начелник одељења

Маша Миличевић, дипл.пр.планер

Александра Вучић, дипл.инж.арх.